



Agnieszka Jania

Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach
Wydział Ekonomii
Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych
agnieszka.jania@edu.uekat.pl

HYBRYDYZACJA ROZWOJU W SEKTORZE NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH W MIEŚCIE – STUDIA PRZYPADKÓW INWESTYCJI SEKTORA BIZNESU W NOWOCZESNĄ POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ

Streszczenie: Problematyka artykułu dotyczy inwestycji sektora biznesu w zurbanizowaną tkankę miejską. Główny problem badawczy brzmi: w jaki sposób zmiany w strukturze zurbanizowanej tkanki miejskiej, w postaci inwestycji sektora biznesu w nowoczesną powierzchnię biurową, mogą determinować hybrydyzację rozwoju w sektorze nieruchomości komercyjnych? Główny cel badawczy artykułu dotyczy identyfikacji zmian w strukturze zurbanizowanej tkanki miejskiej w postaci inwestycji sektora biznesu w nowoczesną powierzchnię biurową, mogących wpływać na hybrydyzację rozwoju w sektorze nieruchomości komercyjnych. W warstwie metodycznej badania wykorzystano kwerendę bibliograficzną, a także studia przypadku, tj. parametryzację rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w: Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu (na podstawie branżowych raportów), wzbogacone o analizę dynamiki zjawisk, sondaż, a także ocenę wielokryterialną.

Słowa kluczowe: miasto, rynek nieruchomości, powierzchnia biurowa, sektor biznesu, hybrydyzacja rozwoju.

JEL Classification: R33, R39.

Wprowadzenie

Zmiany, jakie następują w miastach, dotyczą m.in. sektora nieruchomości. W konsekwencji przeobraża się np. jego rola w przestrzeni miejskiej (wykraczając poza wyłącznie stanowanie przedmiotu transakcji kupna-sprzedaży), a wśród

podmiotów kreujących zurbanizowaną tkankę miejską wskazuje się także istotność sektora biznesu. Jednocześnie podkreśla się, że rynek nieruchomości to największy rynek na świecie pod względem różnorodnych aktywów.

1. Specyfika powierzchni biurowej podlegającej ewolucji

W zakresie rynku nieruchomości akcentuje się dynamikę [Zyga, 2012, s. 210], złożoność [Olechno-Kulas, 2015, s. 51] i indywidualizm [Clayton, Ling, Naranja, 2009, s. 5]. W jego obszarze wyodrębnia się tkankę zurbanizowaną, inaczej zabudowaną [Wolny, Żróbek, 2012, s. 34]. Ponadto pod względem typu nieruchomości [Celka, 2011, s. 108] wśród elementów rynku nieruchomości wymienia się np. nieruchomości komercyjne [Celka, 2012, s. 259], czyli służące celom gospodarczym [Celka, 2011, s. 108], m.in. generowaniu zysku [Drabek, 2014, s. 124]. Rynek nieruchomości komercyjnych dotyczy bowiem nieruchomości, które posiadają potencjał do generowania wpływów czynszowych lub dochodu ze sprzedaży z tytułu wzrostu zaangażowanego kapitału [Pirounakis, 2013, s. 125]. Charakteryzuje je stosunkowo wysoka płynność [Suárez, 2009, s. 55]. Poza tym są określane mianem źródła charakteru miasta [Geltner, 2006, s. 211]. Wśród nich występują nieruchomości biurowe [Drabek, 2014, s. 117], a także handlowe, magazynowe, hotelowe, stacje benzynowe, kina, szpitale [Pirounakis, 2013, s. 125]. Wskazuje się także wymienianie w obszarze nieruchomości komercyjnych segmentów w postaci m.in. kompleksów biurowych, parków przemysłowych [Lahm Jr., Stowe, Geho, 2011, s. 5]. W przypadku nie konsumpcyjnych, a inwestycyjnych motywów podczas zakupu nieruchomości mieszkaniowej może się ona również wpisywać w segment rynku nieruchomości komercyjnych [Pirounakis, 2013, s. 125].

Powierzchnię biurową wyodrębniano w przestrzeni miejskiej od starożytności. W Egipcie następowało to około 3-5 tys. lat p.n.e., niejednokrotnie w centralnych częściach miast. Około XV i XVI w. nastąpił rozwój inwestycji biurowych, w tym prywatnych. Dotyczyło to szczególnie obszaru Wielkiej Brytanii, gdzie podejmowano projekty o znaczącym zakresie. W okresie od XVIII w. do XX w. następował dalszy rozwój powierzchni biurowej. Kształtowano wspólnie powierzchnie dla pracowników z wyodrębnianiem pomieszczeń dla pracowników na wyższych stanowiskach. W międzyczasie dokonywał się postęp techniczno-technologiczny (np. w zakresie konstrukcji dźwigowych, rozwiązań telekomunikacyjnych, elektryfikacji). W związku z tym rozwój w projektowaniu powierzchni biurowej na świecie charakteryzuje różnorodne tempo zmian. W obszarze Europy

budowane obiekty biurowe uznaje się za niższe niż w Stanach Zjednoczonych. Niemniej wśród głównych materiałów dominowały wówczas stal i szkło. Wyzwaniem stały się rozwiązania mające związek z systemem oświetleniowym oraz wentylacyjnym [Rassia, 2017, s. 9-12]. Współcześnie miejski rynek nieruchomości biurowych jest tym bardziej różnorodny [Celka, 2012, s. 260]. Obecnie przyjmuje się, iż jako nowoczesną powierzchnię biurową określa się nowe obiekty biurowe (tj. wybudowane od 1989 r.) albo skonstruowane wcześniej, ale zmodernizowane. Wprowadzenie klasyfikacji obiektów biurowych [Floyd, Allen, 2002, s. 398] zainicjowano w Stanach Zjednoczonych. Było to konsekwencją wzrostu konkurencji na rynku powierzchni biurowej. Tempo rozpowszechniania się tego trendu w pozostałych regionach świata zależało od ich sytuacji gospodarczej. W Polsce klasyfikacja ta pojawiła się około lat 90. XX w. [Trojanowska, Obłońska, 2014, s. 472]. Zharmonizowało to przeprowadzane projekty inwestycyjne [Jasiński, 2014, s. 89]. Wśród miast w Polsce, stanowiących istotną lokalizację nowoczesnej powierzchni biurowej z początkiem XXI w., należy wskazać Warszawę, która w 2001 r. stanowiła destynację 70% zasobu nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce [Śleszyński, 2004, s. 173]. Należy jednak zaakcentować, iż klasy nowoczesnych biurowców w Polsce nie zostały zdefiniowane w jednoznaczny i trwały sposób w skali międzynarodowej. W podstawowym ujęciu klasyfikacja nowoczesnej powierzchni biurowej obejmuje trzy klasy, tj. A, B, C [Trojanowska, Obłońska, 2014, s. 472]. Określenie standardu powierzchni biurowej wymaga identyfikacji poszczególnych cech, jak na przykład [Trojanowska, Obłońska, 2014, s. 474-476, 480]:

- dostępności komunikacyjnej nieruchomości budynkowej,
- oryginalności architektonicznej nieruchomości budynkowej,
- jakości oświetlenia,
- dźwiękochłonności,
- sprawności wind,
- dostępności miejsc parkingowych.

Następuje zatem klasyfikowanie powierzchni biurowej w kontekście zarówno atrybutów dotyczących wnętrza budynku, jak i jego położenia. W związku z powyższym wyodrębnia się dwuczłonowe klasy, tj. AA, AB, AC, BA, BB, BC, CA, CB i CC. Pierwsza litera oznaczenia determinuje standard przestrzeni biurowej, a druga atrakcyjność lokalizacji [Trojanowska, Obłońska, 2014, s. 477]. Symbol A reprezentuje najwyższy prestiż, a następne (tj. B, C) kolejno coraz niższy. Podkreślenia wymaga to, iż klasa budynku (wraz z upływem czasu) może się zmieniać [Trojanowska, Obłońska, 2014, s. 473].

2. Działalność deweloperska w kontekście koncepcji hybrydyzacji rozwoju

Wśród uczestników rynku nieruchomości można wymienić m.in. przedstawicieli sektora biznesu. W przestrzeni miejskiej reprezentują go np. deweloperzy. Są to podmioty gospodarcze, które aktywnie uczestniczą w gospodarowaniu tkanką przestrzenną [Gostkowska-Drzewicka, 2012, s. 50] poprzez urzeczywistnianie zmian sposobu wykorzystywania przestrzeni miejskiej. Sposób, w jaki oddziałują na otoczenie, zmienia się w czasie.

W zakresie nowoczesnych teorii rozwoju lokalnego akcentuje się koncepcję hybrydyzacji rozwoju miasta. Można ją opisać jako dotyczącą kwestii nawarstwiania form w przestrzeni miejskiej [Wantuch-Matla, 2014, s. 241], mieszania elementów o krzyżowych specyfikach [Drobniak, 2017a, s. 24], inicjacji wykroczenia poza stereotypowość oraz kreacji modyfikowalnych rozwiązań [Drobniak, 2017b, s. 31]. Rozpatrując hybrydyzację rozwoju w ujęciu branżowym, można wyodrębnić segment dotyczący budownictwa oraz architektury [Drobniak, 2017b, s. 37], w tym nieruchomości komercyjnych, gdzie hybryda może oznaczać m.in.:

- 1) mnogość funkcji powierzchni netto budynku – przykład mogą stanowić:
 - wieżowce, które charakteryzuje występowanie oprócz powierzchni biurowej też m.in. usługowej (w tym np. restauracje, centra fitness, sklepy [Cyran, 2017, s. 12]), mieszkaniowej [Drobniak, 2017b, s. 37],
 - nieruchomości budynkowe, w których funkcja handlowa jest wzbogacana np. usługowym, mieszkaniowym bądź biurowym sposobem użytkowania,
 - nieruchomości budynkowe, w których funkcja hotelowa jest urozmaicana funkcją m.in. biurową, mieszkaniową, handlową [Cyran, 2017, s. 13];
- 2) modyfikowalną przestrzeń nieruchomości budynkowej – przykład mogą stanowić tzw. domy hybrydowe, tj. umożliwiające pełnienie funkcji mieszkaniowej oraz powierzchni wykorzystywanej w celu np. świadczenia usług, wykonywania pracy zawodowej bądź użytku także lokalnej społeczności [Drobniak, 2017b, s. 37];
- 3) różnorodność społeczną (pod względem sytuacji ekonomicznej oraz wieku) wśród użytkowników nieruchomości lokalowych – dotyczy to lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym lub ich zespole [Cyran, 2017, s. 13];
- 4) nieruchomości kubaturowe zaadaptowane do nowego sposobu użytkowania, w tym wykorzystywane pierwotnie do działalności produkcyjnej m.in. w branży hutniczej, włókienniczej [Drobniak, 2017b, s. 37].

Podsumowując, kategoria hybrydyzacji w zakresie nieruchomości komercyjnych jest przedstawiana jako wdrażanie w obszarze nieruchomości kubaturowych bądź ich zespołów nietuzinkowej polifunkcyjności, elastyczność nieruchomości budynkowych lub ich kompleksów wobec modyfikowania przestrzeni zgodnie z zapotrzebowaniem użytkowników, niejednorodność społeczna wśród mieszkańców nieruchomości lokalowych lub przeobrażanie funkcji użytkowej obiektów dotychczas wykorzystywanych do celów produkcyjnych.

Pierwszy wariant uwidacznia, iż hybrydyzacja na rynku nieruchomości komercyjnych dotyczy zatem m.in. kreacji zróżnicowanej strukturyzacji wynajmowanej powierzchni (w obrębie budynku lub zespołu budynków), wykraczając poza stereotypowość. Dominujący sposób użytkowania nieruchomości budynkowej jest poszerzany o funkcje przełamujące konwenanse. Przykład stanowi np. obiekt wykorzystywany do prowadzenia zarobkowej działalności gospodarczej, w którym część powierzchni przeznacza się m.in. na rekreację (dostępna nie tylko dla pracowników podmiotów gospodarczych funkcjonujących w tej nieruchomości budynkowej). Wskazuje się także urozmaicenie powierzchni służącej celom gospodarczym funkcją mieszkaniową. Powyższe inicjuje poszerzanie grona interesariuszy wraz z ich zróżnicowanymi oczekiwaniami w zakresie nieruchomości budynkowej albo kompleksu nieruchomości budynkowych. Ma to na celu dążenie do osiągnięcia m.in. heterogeniczności funkcjonalnej determinującej przewagę konkurencyjną [Cyran, 2017, s. 14] pośród nieruchomości podobnych z technicznego punktu widzenia, a także kształtowanie optymalizacji ryzyka inwestycyjnego przedsięwzięcia na rynku nieruchomości.

3. Metodyka badań

Głównym celem badawczym artykułu jest identyfikacja zmian w strukturze zurbanizowanej tkanki miejskiej w postaci inwestycji sektora biznesu w nowoczesną powierzchnię biurową, mogących wpływać na hybrydyzację rozwoju w sektorze nieruchomości komercyjnych. Badanie oparto na studiach przypadku, tj. rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w: Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu. Kryterium wyboru studium przypadku: miasta regionalne w Polsce stanowiące główne lokalizacje inwestycji sektora biznesu w nowoczesną powierzchnię biurową.

Strukturyzacja badania odnosi się do syntetycznego przedstawienia:

1. Parametryzacji **studium przypadku**, tj. rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu:

- wskazanie na podstawie branżowych raportów rynku nieruchomości (ujęcie roczne w okresie od 2014 r. do 2016 r.) zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej, poziomu pustostanów, a także wysokości wywoławczych stawek czynszu za najlepsze lokale,
 - dokonanie analizy dynamiki rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w badanych miastach – każdorazowo zastosowanie wybranych narzędzi **analizy dynamiki zjawisk**, tj. różnicy absolutnej łańcuchowej oraz różnicy względnej łańcuchowej.
2. Identyfikacji kierunków zmian w nieruchomościach budynkowych określanych mianem nowoczesnej powierzchni biurowej (w odniesieniu do zakresu funkcyjnego) – **sondaż** z udziałem jednego przedstawiciela tzw. sektora obsługi rynku nieruchomości oraz dziesięciu pracowników sześciu podmiotów gospodarczych stanowiących najemców nowoczesnej powierzchni biurowej reprezentujących pięć spośród badanych miast, a także ich oceny w odniesieniu do badanych rynków nowoczesnej powierzchni biurowej w: Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu – **ocena wielokryterialna** z wykorzystaniem jakościowej skali porządkowej na podstawie informacji uzyskanych poprzez sondaż, umożliwiającej dokonanie rangowania poszczególnych rynków w odniesieniu do determinowania hybrydyzacji rozwoju w sektorze nieruchomości komercyjnych.

4. Charakterystyka nowoczesnej powierzchni biurowej w wybranych miastach regionalnych

Analiza nowoczesnej powierzchni biurowej dotyczy: Katowic, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia. Okres, jakiego dotyczą badane dane, to lata: 2014, 2015 i 2016. Każdorazowo określa się: zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej, poziom pustostanów oraz wysokość wywoławczych stawek czynszu za najlepsze lokale. Wskazane dane służą analizie dynamiki poszczególnych wielkości.

Pierwszym badanym miastem są Katowice. Tabela 1 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach.

Tabela 1. Charakterystyka rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	280 200,00	298 000,00	443 100,00
Pustostany [%]	13,20	15,40	14,00
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/ m ² /m-c]	12,00-14,00	12,00-14,00	13,00

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 12]; *Polska Market Insights* [2016, s. 7]; *Regionalny rynek biurowy* [2017, s. 4].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok podlegały zwiększeniu (z około 280 200,00 m² w 2014 r. do około 443 100,00 m² w 2016 r.). Zmienił się także poziom pustostanów (z około 13,20% w 2014 r. do około 15,40% w 2015 r. i do około 14,00 w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale można natomiast uznać za stabilne (na przeciętnym poziomie 13,00 EUR/m²/m-c). Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 2.

Tabela 2. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	[(2015-2014)/ 2014]*100	[(2016-2015)/ 2015]*100
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	17 800,00 m ²	145 100,00 m ²	6,35%	48,69%
Pustostany	2,20 p.p.	-1,40 p.p.	6,67%	-9,09%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	0,00 EUR/ m ² /m-c	0,00 EUR/ m ² /m-c	0,00%	0,00%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 17 800,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 145 100,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 6,35% i 48,69%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 2,20 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około -1,40 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 6,67% i około -9,09%. Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale charakteryzuje zarówno różnica absolutna łańcuchowa, jak i różnica względna łańcuchowa na poziomie zerowym.

Drugim badanym miastem jest Kraków. Tabela 3 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie.

Tabela 3. Opis rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	617 400,00	672 000,00	915 800,00
Pustostany [%]	5,60	4,00	7,20
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/m ² /m-c]	13,50-15,50	13,50-15,50	14,00

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 12]; *Polska Market Insight* [2016, s. 7]; *Regionalny rynek biurowy* [2017, s. 4].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok podlegały zwiększeniu (z około 617 400,00 m² w 2014 r. do około 915 800,00 m² w 2016 r.). Poziom pustostanów najpierw uległ spadkowi (z około 5,60% w 2014 r. do około 4,00% w 2015 r.), a następnie wzrostowi (z około 4,00% w 2015 r. do około 7,20% w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale w okresie 2014-2015 można natomiast uznać za stabilne (na poziomie przeciętnie 14,50 EUR/m²/m-c). Od 2015 r. do 2016 r. uległy jednak obniżeniu (z około 14,50 EUR/m²/m-c w 2015 r. do około 14,00 EUR/m²/m-c w 2016 r.).

Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 4.

Tabela 4. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	[(2015-2014)/ 2014]*100	[(2016-2015)/ 2015]*100
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	54 600,00 m ²	243 800,00 m ²	8,84%	36,28%
Pustostany	-1,60 p.p.	3,20 p.p.	-28,57%	80,00%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	0,00 EUR/m ² /m-c	-0,50 EUR/m ² /m-c	0,00%	-3,45%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 54 600,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 243 800,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 8,84% i 36,28%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około -1,60 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około 3,20 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około -28,57% i około 80,00%.

Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale od 2014 r. do 2015 r. charakteryzuje zarówno różnica absolutna łańcuchowa, jak i różnica względna łańcuchowa na poziomie zerowym. Z 2015 r. do 2016 r. ich różnica absolutna łańcuchowa wyniosła około -0,50 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa około -3,45%.

Trzecim badanym miastem jest Łódź. Tabela 5 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi.

Tabela 5. Opis rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	241 500,00	261 800,00	360 000,00
Pustostany [%]	11,00	8,10	6,20
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/ m ² /m-c]	11,50-13,50	11,50-13,50	13,50

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 12]; *Polska Market Insights* [2016, s. 7]; *Regionalny rynek biurowy* [2017, s. 4].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok rosły (z około 241 500,00 m² w 2014 r. do około 360 000,00 m² w 2016 r.). Poziom pustostanów zmniejszał się (z około 11,00% w 2014 r. do około 6,20% w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale w okresie 2014-2015 można natomiast uznać za stabilne (na poziomie około 12,75 EUR/m²/m-c). Od 2015 r. do 2016 r. uległy jednak wzrostowi (z około 12,75 EUR/m²/m-c w 2015 r. do około 13,50 EUR/m²/m-c w 2016 r.). Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 6.

Tabela 6. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Łodzi w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	[(2015-2014)/2014]*100	[(2016-2015)/2015]*100
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	20 300,00 m ²	98 200,00 m ²	8,41%	37,51%
Pustostany	-2,90 p.p.	-1,90 p.p.	-26,36%	-23,46%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	0,00 EUR/ m ² /m-c	1,00 EUR/ m ² /m-c	0,00%	8,00%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 20 300,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 98 200,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 8,41% i około 37,51%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około -2,90 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około -1,90 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około -26,36% i -23,46%. Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale od 2014 r. do 2015 r. charakteryzuje zarówno różnica absolutna łańcuchowa, jak i różnica względna łańcuchowa na poziomie zerowym. Z 2015 r. do 2016 r. ich różnica absolutna łańcuchowa wyniosła około 1,00 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa około 8,00%.

Czwartym badanym miastem jest Poznań. Tabela 7 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu.

Tabela 7. Opis rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	285 200,00	341 400,00	427 800,00
Pustostany [%]	14,30	16,90	13,60
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/ m ² /m-c]	12,50-15,00	12,50-15,50	14,00

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 12]; *Polska Market Insights* [2016, s. 7]; *Regionalny rynek biurowy* [2017, s. 4].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok wzrastały (z około 285 200,00 m² w 2014 r. do około 427 800,00 m² w 2016 r.). Zmianom podlegał także poziom pustostanów (z około 14,30% w 2014 r. do około 16,90% w 2015 r. i do około 13,60 w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale w 2014 r. wynosiły średnio 13,75 EUR/m²/m-c, a w 2015 r. i 2016 r. około 14,75 EUR/m²/m-c. Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 8.

Tabela 8. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	$\frac{[(2015-2014)]}{2014} * 100$	$\frac{[(2016-2015)]}{2015} * 100$
1	2	3	4	5
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	56 200,00 m ²	86 400,00 m ²	19,71%	25,31%

cd. tabeli 8

1	2	3	4	5
Pustostany	2,60 p.p.	-3,30 p.p.	18,18%	-19,53%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	-0,25 EUR/m ² /m-c	0,00 EUR/m ² /m-c	-1,82%	0,00%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 56 200,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 86 400,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 19,71% i 25,31%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 2,60 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około -3,30 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 18,18% i około -19,53%. Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale od 2014 r. do 2015 r. ujęte jako różnica absolutna łańcuchowa wyniosły około -0,25 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa około -1,82%, natomiast od 2015 r. do 2016 r. charakteryzowała je zarówno różnica absolutna łańcuchowa, jak i różnica względna łańcuchowa na poziomie zerowym.

Piątym badanym miastem jest Warszawa. Tabela 9 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie.

Tabela 9. Opis rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	4 391 900,00	4 660 000,00	5 045 400,00
Pustostany [%]	13,30	12,30	14,20
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/m ² /m-c]	12,00-24,00	12,50-23,00	17,00-23,00

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 11]; *Polska Market Insights* [2016, s. 7]; *Warszawski rynek biurowy* [2017, s. 2, 3].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok się zwiększały (z około 4 391 900,00 m² w 2014 r. do około 5 045 400,00 m² w 2016 r.). Poziom pustostanów najpierw uległ spadkowi (z około 13,30% w 2014 r. do około 12,30% w 2015 r.), a następnie wzrostowi (z około 12,30% w 2015 r. do około 14,20% w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale w 2014 r. wynosiły około 18,00 EUR/m²/m-c, w 2015 r. około 17,75

EUR/m²/m-c, a w 2016 r. około 20,00 EUR/m²/m-c. Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 10.

Tabela 10. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	$[(2015-2014)/2014]*100$	$[(2016-2015)/2015]*100$
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	268 100,00 m ²	385 400,00 m ²	6,10%	8,27%
Pustostany	-1,00 p.p.	1,90 p.p.	-7,52%	15,45%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	-0,25 EUR/m ² /m-c	2,25 EUR/m ² /m-c	-1,39%	12,68%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 268 100,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 385 400,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 6,10% i 8,27%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około -1,00 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około 1,90 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około -7,52% i 15,45%. Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale od 2014 r. do 2015 r. charakteryzowała różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około -0,25 EUR/m²/m-c, jak również różnica względna łańcuchowa na poziomie około -1,39%. Od 2015 r. do 2016 r. różnica absolutna łańcuchowa wynosiła natomiast około 2,25 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa kształtowała się na poziomie około 12,68%.

Szóstym badanym miastem jest Wrocław. Tabela 11 przedstawia zmiany na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu.

Tabela 11. Charakterystyka rynku nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Rok		
	2014	2015	2016
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej [m ²]	516 500,00	596 200,00	847 800,00
Pustostany [%]	11,10	8,80	12,50
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale [EUR/m ² /m-c]	12,00-15,00	12,50-16,50	15,00

Źródło: *Przegląd rynku nieruchomości* [2015, s. 10, 12]; *Polska Market Insights* [2016, s. 7]; *Regionalny rynek biurowy* [2017, s. 4].

Powyższe dane wskazują, iż zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej co rok rosły (z około 516 500,00 m² w 2014 r. do około 847 800,00 m² w 2016 r.). Poziom pustostanów najpierw uległ spadkowi (z około 11,10% w 2014 r. do około 8,80% w 2015 r.), a następnie wzrostowi (z około 8,80% w 2015 r. do około 12,50% w 2016 r.). Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale w 2014 r. wynosiły około 13,50 EUR/m²/m-c, w 2015 r. około 14,50 EUR/m²/m-c, a w 2016 r. około 15,00 EUR/m²/m-c. Efekty analizy dynamiki zjawisk prezentuje tabela 12.

Tabela 12. Analiza dynamiki wybranych wielkości na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu w latach 2014, 2015 i 2016

Parametr [jednostka]	Różnica absolutna łańcuchowa		Różnica względna łańcuchowa	
	2015-2014	2016-2015	[(2015-2014)/2014]*100	[(2016-2015)/2015]*100
Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	79 700,00 m ²	251 600,00 m ²	15,43%	42,20%
Pustostany	-2,30 p.p.	3,70 p.p.	-20,72%	42,05%
Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale	1,00 EUR/m ² /m-c	0,50 EUR/m ² /m-c	7,41%	3,45%

Źródło: Opracowanie własne.

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około 79 700,00 m² – za lata 2015 i 2014, oraz około 251 600,00 m² – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około 15,43% i 42,20%. Pustostany charakteryzuje różnica absolutna łańcuchowa na poziomie około -2,30 p.p. – za lata 2015 i 2014, oraz około 3,70 p.p. – za lata 2016 i 2015. Różnica względna łańcuchowa dla tożsamyh okresów wynosi kolejno: około -20,72% i około 42,05%. Wywoławcze stawki czynszu za najlepsze lokale od 2014 r. do 2015 r. ujęte jako różnica absolutna łańcuchowa wyniosły około 1,00 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa około 7,41%. Od 2015 r. do 2016 r. różnica absolutna łańcuchowa wyniosła natomiast około 0,50 EUR/m²/m-c, a różnica względna łańcuchowa około 3,45%.

Pogłębiając wnioski, można podkreślić, iż:

- Kraków, Warszawa i Wrocław reprezentują stosunkowo wysoki poziom chłonności na rynku nowoczesnej powierzchni biurowej, co uwidacznia rosnący jej zasób pomimo tendencji wzrostowej pustostanów i stabilnych czynszów,

- Katowice i Poznań stanowią mniejsze zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej od wyżej wskazanych miast, jednak również podlegają wzrostom, choć przy stabilnych poziomach pustostanów i stawek czynszowych,
- Łódź jako jedyne miasto wykazuje wzrost zasobu nowoczesnej powierzchni biurowej przy jednocześnie obniżonym poziomie pustostanów.

5. Kierunki zmian na regionalnych rynkach nowoczesnej powierzchni biurowej wobec determinacji hybrydyzacji rozwoju w sektorze nieruchomości komercyjnych

Rosnące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w badanych miastach determinują wzrost wymagań najemców i równoległe uwydatniają potrzebę kształtowania przewagi konkurencyjnej pośród nieruchomości podobnych z technicznego punktu widzenia, a także kształtowanie optymalizacji ryzyka inwestycyjnego przedsięwzięcia na rynku nieruchomości. Zidentyfikowane kierunki zmian zachodzących na regionalnych rynkach nowoczesnej powierzchni biurowej poprzez inwestycje sektora biznesu (w odniesieniu do zakresu funkcyjnego) przedstawia tabela 13.

Tabela 13. Kierunki zmian w zakresie nowoczesnej powierzchni biurowej w badanych miastach regionalnych (w odniesieniu do zakresu funkcyjnego)

Ujęcie ogólne	
Kształtowanie wielofunkcyjności powierzchni w biurowcach	następuje urozmaicenie powierzchni w biurowcach poprzez uwzględnianie (oprócz powierzchni biurowej) także powierzchni usługowej, mieszkaniowej
Ujęcie szczegółowe	
Oferowana także powierzchnia usługowa	implementacja wśród usług dotyczy m.in.: <ul style="list-style-type: none"> – gastronomii (np. kawiarnie, restauracje, kantyny, puby) – zdrowia (np. kluby fitness, SPA, siłownie, centra medyczne, apteki, salony kosmetyczne, fryzjerskie, okulistyczne) – opieki nad dziećmi (np. żłobki, przedszkola) – handlu, np. kioski (określane jako oferujące głównie produkty w postaci prasy, wyrobów tytoniowych), sklepy (określane jako oferujące głównie produkty spożywcze, m.in. piekarnie), butiki (określane jako oferujące głównie produkty odzieżowe)
Oferowana także powierzchnia mieszkaniowa	urozmaicenie dotyczy udziału apartamentów, lokali mieszkalnych

Źródło: Opracowanie własne.

Wskazywane zmiany dotyczą dla przykładu urozmaicenia powierzchni w biurowcach poprzez uwzględnianie (oprócz powierzchni biurowej) także powierzchni usługowej, m.in. usług w zakresie gastronomii (np. kawiarni, restauracji, kantyn), zdrowia (np. klubów fitness, SPA, siłowni, centrów medycznych,

aptek), opieki nad dziećmi (np. żłobków, przedszkoli), handlu (np. kiosków oferujących głównie produkty w postaci prasy, wyrobów tytoniowych), sklepów (oferujących głównie produkty spożywcze), butików (oferujących głównie produkty odzieżowe), mieszkaniowej (w formie np. apartamentów).

Uszczegółowienie wskazanych kierunków zmian w poszczególnych miastach stanowiących studia przypadku przedstawia tabela 14.

Tabela 14. Macierz wskazanych kierunków zmian (w odniesieniu do zakresu funkcyjnego w biurach) w poszczególnych miastach stanowiących studia przypadku

Zmiany w zakresie nowoczesnej powierzchni biurowej	Miasta					
	Katowice	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
Oferowana także powierzchnia usługowa	tak	tak	tak	tak	tak	tak
Oferowana także powierzchnia mieszkaniowa	tak	tak	nie	nie	nie	nie

Źródło: Opracowanie własne.

Wszystkie miasta, w których są badane zmiany na regionalnych rynkach nowoczesnej powierzchni biurowej, wykazują uwzględnianie także powierzchni usługowej. Wobec natomiast oferowania także powierzchni mieszkaniowej zaakcentowano tylko rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach oraz Krakowie.

Zakres zmian oraz kierunków zmian na regionalnych rynkach nowoczesnej powierzchni biurowej przedstawia tabela 15, w której zastosowano jakościową skalę punktacji, tj. 0 w przypadku braku zauważenia następujących przedmiotowych zmian, +1 w przypadku akcentowania małego zakresu zmian, +2 wobec wskazywania średniego zakresu zmian oraz +3 w przypadku podkreślenia dużego zakresu zmian.

Tabela 15. Macierz oceny wielokryterialnej: przykłady-zmiany

Kierunki zmian w zakresie nowoczesnej powierzchni biurowej	Miasta					
	Katowice	Kraków	Łódź	Poznań	Warszawa	Wrocław
Oferowana także powierzchnia usługowa	+1	+3	+2	+2	+3	+3
Oferowana także powierzchnia mieszkaniowa	+1	+2	0	0	0	0
Razem	+2	+5	+2	+2	+3	+3
Skala porządkowa	6	1	6	6	3	3

Źródło: Opracowanie własne.

Największy zakres nowych uwarunkowań uwidacznia się w Krakowie (najwyższa ocena +5 pkt). Następnie badanie wskazało: Warszawę (+3 pkt) i Wrocław (+3 pkt), a także Katowice (+2 pkt), Łódź (+2 pkt) i Poznań (+2 pkt).

Podsumowanie

Traktowanie projektów inicjujących nowoczesną powierzchnię biurową ewoluuje, w tym w kontekście koncepcji hybrydyzacji rozwoju w mieście (z zaakcentowaniem ujęcia branżowego). Ponadto rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Katowicach, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu uwidacznia rozwój, co równolegle determinuje rosnące wymagania najemców oraz uwydatnia potrzebę kształtowania przewagi konkurencyjnej pośród nieruchomości podobnych z technicznego punktu widzenia, a także kształtowanie optymalizacji ryzyka inwestycyjnego przedsięwzięcia inwestycyjnego na rynku nieruchomości.

Zidentyfikowane zmiany (w odniesieniu do zakresu funkcyjnego) dotyczą dla przykładu urozmaicenia powierzchni w biurach poprzez uwzględnianie także powierzchni usługowej, mieszkaniowej. Największy zakres nowych uwarunkowań uwidacznia się w Krakowie (najwyższa ocena +5 pkt). Następnie badanie wskazało: Warszawę (+3 pkt) i Wrocław (+3 pkt), a także Katowice (+2 pkt), Łódź (+2 pkt) i Poznań (+2 pkt).

Literatura

- Celka K. (2011), *Determinants of Office Space Choice*, "Journal of International Studies", No. 4(1), s. 108-114.
- Celka K. (2012), *Preferencje najemców na rynku nieruchomości biurowych*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 20(2), Olsztyn, s. 259-266.
- Clayton J., Ling D.C., Naranjo A. (2009), *Commercial Real Estate Valuation: Fundamentals versus Investor Sentiment*, "The Journal of Real Estate Finance and Economics", No. 38(1), s. 5-38.
- Cyran R. (2017), *Procesy hybrydyzacji w nieruchomościach* [w:] A. Drobnik (red.), *Nowe sektory gospodarki w rozwoju miasta – hybrydyzacja rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Katowice.
- Drabek K. (2014), *Specyfika zarządzania płatnymi parkingami wielopoziomowymi* [w:] S. Żróbek (red.), *Analiza rynku i zarządzanie nieruchomościami*, Towarzystwo Naukowe Nieruchomości, Olsztyn.
- Drobnik A. (2017a), *Hybrydyzacja rozwoju – prężność i dynamika rozwoju polskich miast*, „Prace Naukowe UE we Wrocławiu”, nr 467, s. 22-32.

- Drobniak A. (2017b), *Hybrydyzacja rozwoju – przypadkowość czy nowy wzorzec rozwoju?* [w:] A. Drobniak (red.), *Nowe sektory gospodarki w rozwoju miasta – hybrydyzacja rozwoju*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Katowice.
- Floyd F., Allen M.T. (2002), *Real Estate Principles*, Dearborn Real Estate.
- Geltner D.M. (2006), *Commercial Real Estate* [w:] R.J. Arnott, D.P. McMillen (eds.), *A Companion to Urban Economics*, Blackwell Publishing.
- Gostkowska-Drzewicka M. (2012), *Model funkcjonowania rynku deweloperskiego*, „Zarządzanie i Finanse”, nr 2(1), s. 49-67.
- Jasiński A. (2014), *Modern Office Buildings According to Shell and Core Standard – Design Experience 1995-2013*, „Architecture”, No. 7-A, s. 85-94.
- Lahm Jr. R.J., Stowe C.R.B., Geho P.R. (2011), *Commercial Real Estate (CRE) Market – Next Meltdown or Recovery on the Way?* “Research in Business and Economics Journal”, No. 4, s. 1-17.
- Olechno-Kulas A. (2015), *Innowacyjne podejście do zarządzania na rynku nieruchomości* [w:] J.D. Antoszkiewicz, E. Gołębiowska (red.), *Zarządzanie – nowe perspektywy: heurystyczne podejście do innowacyjności*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, nr 16(11), cz. II, s. 51-64.
- Pirounakis N.G. (2013), *Real Estate Economics: A Point-to-Point Handbook*, Taylor & Francis.
- Polska Market Insights. Raport roczny 2016* (2016), Colliers International.
- Przegląd rynku nieruchomości. Podsumowanie roku 2014* (2015), Colliers International, luty.
- Rassia S.T. (2017), *Workplace Environmental Design an Architecture for Public Health. Impacts on Occupant Space Use and Physical Activity*, Springer.
- Regionalny rynek biurowy, 4 kw. 2016* (2017), CBRE.
- Suárez J.L. (2009), *European Real Estate Market*, Palgrave Macmillan, London.
- Śleszyński P. (2004), *Kształtowanie się zachodniej części centrum Warszawy*, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego, Warszawa.
- Trojanowska D., Obłońska M. (2014), *Klasyfikacja biurowców na przykładzie rynku nieruchomości w Trójmieście*, „Zarządzanie i Finanse”, nr 12(4), s. 471-494.
- Wantuch-Matla D. (2014), *Hybrydyzacja współczesnych przestrzeni publicznych*, Teka Komisji Urbanistyki i Architektury, Oddział PAN w Krakowie, t. 42.
- Warszawski rynek biurowy, 4 kw. 2016* (2017), CBRE.
- Wolny A., Żróbek R. (2012), *Proces przekształcania przestrzeni na obszarach o największej aktywności na rynku nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 20(2), Olsztyn, s. 33-46.
- Zyga J. (2012), *Model dynamiczny rynku i wartości nieruchomości*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, nr 20(1), Olsztyn, s. 209-220.

**HYBRIDIZATION OF DEVELOPMENT IN REAL ESTATE SECTOR
IN CITIES – CASE STUDIES OF BUSINESS SECTOR INVESTMENTS
IN MODERN OFFICE SPACE**

Summary: The issue of the paper concerns business sector's investments in urbanised space in a city. The main problem which was undertaken sounds: how changes in a structure of urbanised city space, as business sector's investments in modern office space, can determinate a hybridization development in a commercial real estate sector? The main exploratory goal concern an identification the changes in a structure of urbanised area in a city, in the form of business sector investments in a modern office space, which can influence on a hybridization development in commercial real estate sector. In methodological purview of researches it was used a desk research and case studies, i.e. a parametrization of a modern office space market in: Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa and Wrocław (based on sectoral reports), enriched by dynamics phenomenon analysis, a survey and also an multi-criteria evaluation.

Keywords: city, real estate market, office space, business sector, hybridization development.